



REAL

Grejsdalsvej 248, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	139
Kontantpris	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.527	Grund m2	700
Byggear	1917	Energimærke	D

Sagsnr. **701-6388**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Grejsdalsvej 248, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-6388
Ejerudgift/md.: kr. 2.527

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Træd ind i et idyllisk hjørne af Grejsdalen, hvor naturen møder bylivet på den mest charmerende måde. Her, hvor Grejs å strømmer tæt forbi, og skovens ro kalder på eventyr, ligger dette smukke hjem, kun en kort cykeltur fra Vejle bys pulserende hjerte.

Herligheden er tilbage trukket fra Grejsdalsvejen

Ved ankomst bliver du mødt af en god entré, der byder dig velkommen med rigelig plads til sko og overtøj. Det første værelse, med loft til kip og charmerende synlige bjælker, samt flot flisegulv, der strækker sig fra entréen til det elegante badeværelse med både bruseniche og badekar.

Træd videre op ad få trin, hvor vi har køkkenet som er i hyggelig landlig stil. Her er plads til at samle familien og nyde madlavningen i gode rammer. Her er et praktisk viktualierum, som giver en dejlig bekvemmelighed og orden i køkkenet. Køkkenet er i åben forbindelse til spisestuen og videre ind har vi den hyggelige stue. Her er der perfekte rammer til at skabe en stemning af samvær og hjemlig atmosfære, hvor stuk lister i loftet og bondehusvinduerne tilføjer en ekstra dimension af charme. Yderligere i stueplan har vi lyst bryggers med god bord- og skabsplads. Herfra er der udgang til den dejlige sydvendte terrasse. Til opbevaring har vi fint lille kælderrum under trappen til køkkenet.

På første sal venter en rummelig stue med loft til kip og store skråvinduer, hvor vi har udsigten ud over det omkringliggende landskab – Her strømmer lyset ind og skaber en fornemmelse af rummelighed. Et ekstra værelse giver plads til fleksibilitet og muligheder, alt efter hvad jeres behov skulle være.

Udendørs oplever du den fulde pragt af denne boligs skønhed. Med have på begge sider af huset og en solrig sydvendt terrasse inviteres du til at nyde naturens skiftende årstider året rundt. En praktisk carport og tilhørende skur fuldender billedet af den perfekte ramme for dit nye hjem.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Grejsdalsvej 248, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-6388
Ejerudgift/md.: kr. 2.527

Dato: 29.01.2026



Adresse: Grejsdalsvej 248, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-6388
Ejerudgift/md.: kr. 2.527

Dato: 29.01.2026

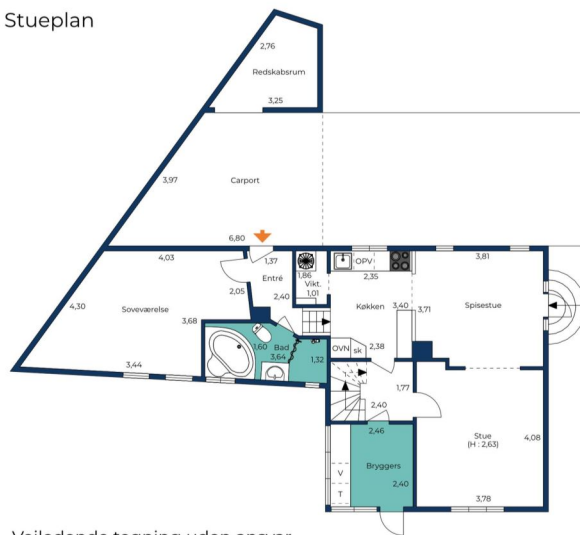


Adresse: Grejsdalsvej 248, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-6388
Ejerudgift/md.: kr. 2.527

Dato: 29.01.2026

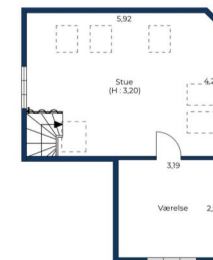
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL

REAL



Adresse: Grejsdalsvej 248, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-6388
Ejerudgift/md.: kr. 2.527

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	6 an Hover By, Hover
BFE-nr.:	4369117
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1917

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.028.000 kr.
Grundværdi:	1.118.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.624.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	894.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	43 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	22 m ²
Udhus:	8 m ²
Tilbygning:	17 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 02.05.1919 Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 23.08.1961 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, skelregulering
Nr. 3 lyst d. 05.02.1970 Dok om byggelinier mv

Lokalplan - Boligområde Wittrups Tæppefabrik, Grejsdalsparken ved Grejsdalsvej, Grejsdalen

Kommuneplan 2021 - 2033
Plan - Boligområde langs Grejsdalsvej i Vejle

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn: Voss
Emhætte: Ukendt
Kogeplader: Euro Kerh
Køleskab: Vestfrost
Opvaskemaskine: Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Grejsdalsvej 248, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-6388
Ejerudgift/md.: kr. 2.527

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Dækker ikke: Kosmetisk forsikring, Udvidet have, Blæsevejr under 17.2 meter pr. sekund og Fejl og nedbrud

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 16.880 Forbrug: 22,34 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2014

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Elvarme 70 kWh: Kr. 140,00,-

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Områdeklassificeret forurening:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer og Sø- og åbeskyttelseslinjer

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 56.000 jf. tinglyssattest pr. d. 27.03.24



Adresse: Grejsdalsvej 248, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-6388
Ejerudgift/md.: kr. 2.527

Dato: 29.01.2026



Adresse: Grejsdalsvej 248, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-6388
Ejerudgift/md.: kr. 2.527

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.282	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	9.391	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.618
Husforsikring	kr.	8.584	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.852	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	150	I alt	kr.	1.822.768
Rottebekæmpelse	kr.	61	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		

Ejerudgift i alt 1 år 30.320

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.654 md./ 115.854 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.962 md./ 95.547 år v/23,30%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Grejsdalsvej 248, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 701-6388
Ejerudgift/md.: kr. 2.527

Dato: 29.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grejsdalens grundejerforening og Antennelaug

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne i Vejle og Jelling!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Vejle og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDKøbere, der står klar til at købe.